

WYJAŚNIENIE

wzrostu stawek ogrzewania lokali mieszkalnych

Szanowni Państwo

Fala podwyżek wszelkich towarów i usług przetacza się przez nasz kraj. Ich wysokość jest inna niż podawana oficjalnie. Informacje są częściowe i nie odzwierciedlają rzeczywistości. Pewne składniki podwyżek są pomijane, aby przedstawić inną rzeczywistość. Podobnie jest z podwyżkami cen energii elektrycznej, gazu czy ciepła. Wysoki wzrost cen często nie ma pokrycia w kosztach wytworzenia

a wprowadzane osłony są w rzeczywistości tylko odwracaniem uwagi. Na przykład oficjalne podwyżki ciepła wynoszą w Łodzi ok. 34% ale zapomina się dodać o powrocie do stawki VAT=23% i podwyżkach wprowadzonych kilka miesięcy wcześniej i w ten sposób z 34% robi się ok. 80%. O tym w mediach się nie mówi. Winna będzie zatem Spółdzielnia.

W ostatnim czasie emocje wywołane podwyżkami kosztów ogrzewania osiągnęły poziom niebezpieczny dla prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni Mieszkaniowej „KLONOWA”.

Przedstawiamy zatem wyjaśnienie w najprostszej możliwie formie aby każdy mógł to zrozumieć.

Koszt średni (opłata zmienna) ogrzewania **1 m²** powierzchni lokalu mieszkalnego w naszej spółdzielni wynosi ok. **18 zł**. Oczywiście w niektórych budynkach jest to nieco więcej lub mniej ale różnica od tej wartości jest pomijalna. Przyjmijmy dla naszych rozważań właśnie wartość **18 zł**.

Wymagania wynikające z zaleceń ośrodków badawczych i rozliczeniowych:

1. Minimalna stawka za ogrzanie 1 m² powierzchni mieszkalnej powinna wynosić nie mniej niż **60%** stawki średniej, czyli w naszym przypadku **10,80 zł/1 m² rocznie**. Stawka górna to max. **250%** stawki średniej czyli **45 zł/1m² rocznie**. Dopuszczalna rozpiętość kosztów ogrzania 1 m² wynosi: $250\%/60\%=4,17$ czyli **417%**.
2. Kolejnym kryterium jest podział zużytego ciepła na:
 - a. **Powierzchnie wspólne i nieopomiarowane**: piwnice, klatki schodowe, pomieszczenia gospodarcze, korytarze i powierzchnie mieszkalne nieopomiarowane w lokalach mieszkalnych (łazienki, korytarze, często kuchnie),
 - b. **Powierzchnie opomiarowane** (pokoje, czasami kuchnie).

Dotychczasowy podział **15%/85%** był w konflikcie z obowiązującym dotychczas Regulaminem rozliczania kosztów ciepła. Błędem było nie uwzględnienie powierzchni nieopomiarowanych w pomieszczeniach mieszkalnych.

Nowy podział wynosi **35%/65%**.

Po zastosowaniu nowych współczynników określonych przez Zarząd, całkowicie zgodnie z zapisami Statutu, rozpiętość rzeczywista zmniejszyła się z ok. **25-30** razy do ok. **12** razy, czyli w dalszym ciągu znacznie przekracza wymagany próg **4,17**.

Przejdźmy do wyjaśnienia **rzeczywistych różnic zużycia ciepła** przez lokale mieszkalne. Te informacje są dla niektórych osób trudne do przyjęcia i zaakceptowania, ale z prawami fizyki i matematyką trudno się spierać.

1. Zgodnie z prawami natury rozpatrywany zakres temperatur zewnętrznych (na nasze potrzeby) to -20°C w największe mrozy i +10°C w okresie wiosenno-jesiennym. W tym zakresie można z bardzo dużą dokładnością przyjąć liniowość przepływu ciepła (utruty ciepła) z budynku do otoczenia. Ciepło tracone przez lokal mieszkalny jest ciepłem oddawanym przez ścianę zewnętrzną, okna i wentylację.

2. Przyjmijmy dla naszych rozważań temperaturę średnią dla typowego lokalu mieszkalnego wynoszącą **20°C**, zgodną z tzw. temperaturą obliczeniową.
3. Przyjmijmy dla naszych rozważań temperaturę niską dla chłodnego lokalu mieszkalnego wynoszącą **18°C** a także temperaturę **24°C** dla lokalu ciepłego.

Możemy zatem ustalić jakie są rzeczywiste różnice zużycia ciepła dla lokali utrzymujących na stałe temperatury odpowiednio: **18°C, 20°C i 24°C**.

Pierwszy przypadek to temperatura zewnętrzna na poziomie +10°C:

Różnica temperatur pomiędzy otoczeniem zewnętrznym budynku (+10°C) i wnętrzem lokalu wynosi zatem odpowiednio: 8°C, 10°C i 14°C.

Dla lokalu o temperaturze wewnętrznej 18°C, różnica temperatur jest o 20% niższa dla niż dla lokalu odniesienia o temperaturze 20°C. Dla lokalu o temperaturze wewnętrznej 24°C różnica temperatur wynosi 14,0°C (+40%).

Różnice te przenoszą się bezpośrednio na różnice w zapotrzebowaniu na ciepło niezbędne do uzyskania zakładanej temperatury lokalu mieszkalnego.

Różnice w zapotrzebowaniu na ciepło (zużycia ciepła na jednostkę powierzchni lokalu mieszkalnego) przedstawia poniższa tabela:

Temperatura w lokalu			
Temperatura zewnętrzna	18°C	20°C Temp. obliczeniowa	24°C
+10°C	80%	100%	140%
0°C	90%	100%	120%
-20°C	95%	100%	110%

Z powyższej tabeli wynika, że największe różnice w zapotrzebowaniu na ciepło w lokalach mieszkalnych o różnych temperaturach wewnętrznych, występują przy stosunkowo wysokich temperaturach na zewnątrz. W takich warunkach zapotrzebowanie ilościowe na ciepło jest jednak niskie.

Podsumowanie:

Rzeczywiste zapotrzebowanie na ciepło w lokalach mieszkalnych o różnych temperaturach wewnętrznych jest w praktyce bardzo zbliżone. Różnice w zapotrzebowaniu są niewielkie i nie przekraczają w praktyce 175% (dużo mniej niż max. zalecane 417%) pomiędzy mieszkaniami chłodnymi (+18°C) i ciepłymi (+24°C).

Uwzględniając pewną tolerancję i czynniki mogące dodatkowo wpływać na zużyte ciepło do ogrzania lokalu mieszkalnego np. lokalizacja w bryle budynku, można z całą odpowiedzialnością stwierdzić, że wartość zalecana minimalna **0,6** i maksymalna **2,5** mają sens techniczny.

Sytuacja obecna w SM „Klonowa”:

Po wprowadzeniu korekty współczynników podziału kosztów w rozliczeniu sezonu grzewczego 2021/2022, na poziomie:

35% koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych i nieopomiarowanych części lokali mieszkalnych,

65% koszty ogrzewania opomiarowanej części lokali mieszkalnych,

doszło do zmniejszenia nieprawidłowości w rozliczaniu kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych.

W dalszym ciągu jednak dysproporcje są stanowczo zbyt wysokie, bo obecnie koszt ogrzewania 1m² powierzchni w danym budynku różni się kilkunastokrotnie, nawet **12-15 razy**. Jest to i tak około **2x** mniejsza dysproporcja niż dotychczas.

Aby uzyskać właściwy koszt ogrzania powierzchni mieszkalnej, mieszczący się w zalecanych widełkach **0,6-2,5**, należy współczynniki docelowo określić na poziomie:

sezon 2020/2021 i wcześniej 15%/85%.

sezon 2021/2022 35%/65%

w przyszłości:

wymogi dla lokali z opomiarowaną kuchnią 50%/50%

wymogi dla lokali bez opomiarowanej kuchni 60%/40%

Obecny regulamin nie zawiera wielu zapisów niezbędnych do bezpiecznego i uczciwego rozliczania kosztów ponoszonych przez mieszkańców spółdzielni. Zarząd ma tego świadomość. Były w 2022 r. dwie próby przyjęcia nowoczesnych i uczciwych regulaminów rozliczania, ale obie nie zyskały akceptacji organu nadzorczego.

Zarząd liczy na zrozumienie wśród mieszkańców i liczy na wsparcie w usuwaniu nieprawidłowości w wielu dziedzinach funkcjonowania SM „Klonowa”.

W ostatnim czasie zostały wprowadzone w lokalach rozliczanych przez firmę Brunata-Zenner nowe współczynniki LAF korygujące koszt ogrzewania w zależności od lokalizacji mieszkania w bryle budynku. Firma Ista takie współczynniki wprowadzi przy rozliczeniach w obecnym sezonie grzewczym. Poprzednie wartości tych współczynników zawierały się najczęściej w przedziale **0,7-1,0**, nowe to przedział **0,300-1,000**.

Zostały również zgłoszone nowe moce zamówione energii cieplnej do dostawcy ciepła dla 15 budynków. W skali Spółdzielni to obniżka o 290 kW.

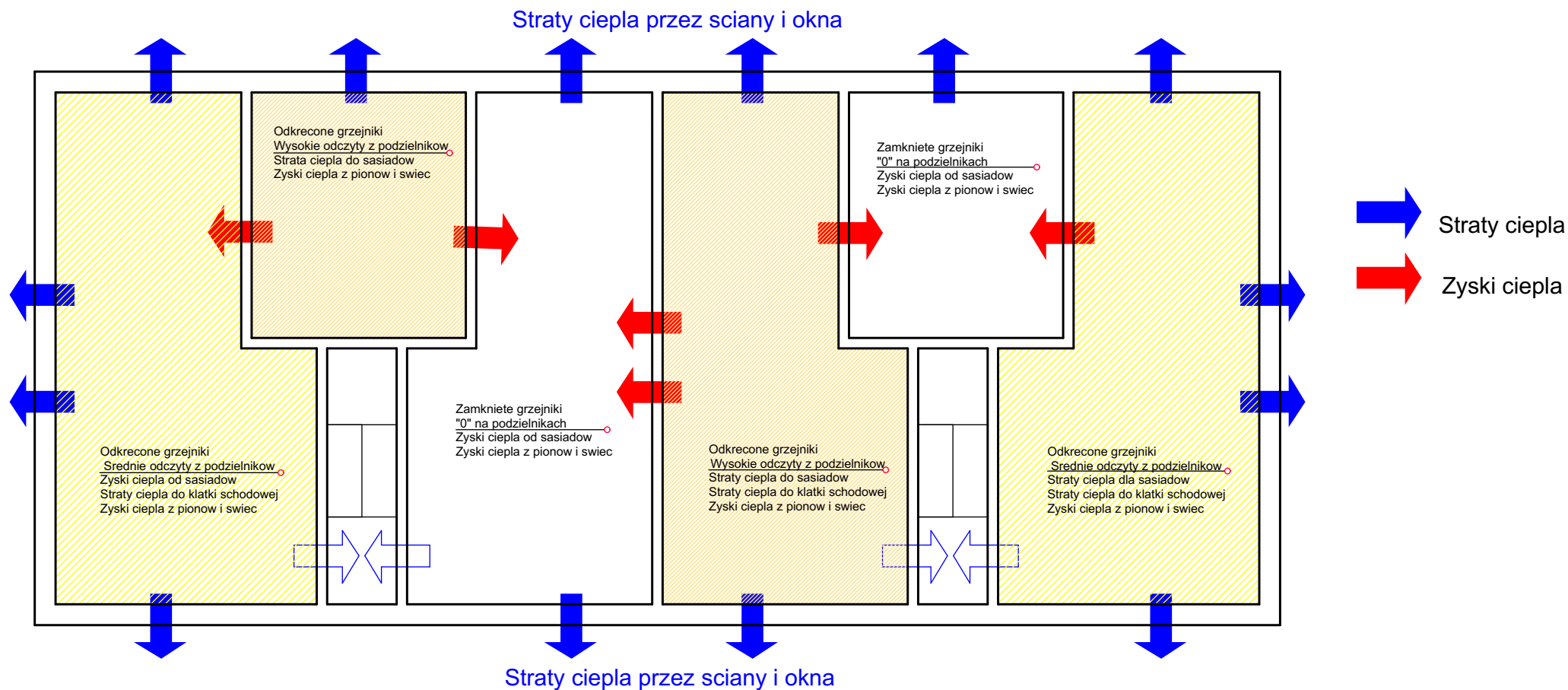
Planowane jest również wprowadzenie nowego typu wodomierzy lokatorskich, co powinno zmniejszyć o połowę ilość wody nieopomiarowanej.

Na zakończenie warto zauważyć, że obecna inflacja bardzo ogranicza możliwości remontowe zasobów spółdzielni, a konieczny zakres prac będzie stale zwiększał się wraz z wiekiem budynków.

W załączeniu grafiki przedstawiające rzeczywisty przepływ ciepła między lokalami w budynku.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „KLONOWA”

PRZYKŁADOWY PRZEPLYW CIEPŁA MIĘDZY SASIADAMI



PRZYKŁADOWY PRZEPLYW CIEPŁA MIĘDZY SASIADAMI

Straty ciepła przez stropodach i wentylacje

